

7A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.X.30.519/2007/4.szám

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Dr.Szeghy Edina ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr.Lak Edit ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. alperesek ellen szerződés létre nem jöttének megállapítása iránt a Fejér Megyei Bíróság előtt P.23.214/2006. számon indult perben, melyben az alperesek pernyertessége érdekében I.r. és II.r. beavatkozó beavatkoztak a Fővárosi Ítéltábla 2007. június 21-én kelt 14.Gf.40.151/2007/5. számú ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.151/2007/5. számú ítéletét a per főtárgya tekintetében hatályon kívül helyezi, a Fejér Megyei Bíróság P.23.214/2006/2. számú ítéletét ekörben megváltoztatja és megállapítja, hogy a 2004. május 14. napján kelt előszerződés a peres felek között nem jött létre.

A jogerős ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek egyetemlegesen 15.000,- (Tizenötezer) Ft Áfát is magába foglaló felülvizsgálati költséget, továbbá az államnak - az adóhatóság felhívására - 36.000,- (Harminchatezer) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes alapításakor egyik tagja és egyik ügyvezetője a II.r. beavatkozó volt. A II.r. beavatkozó ügyvezetői tisztsége a 2004. január 6-i társasági szerződés módosítással megszűnt, az ezzel kapcsolatos változások 2004. június 14-én kerültek a cégjegyzékbe bejegyzésre. Az I.r. beavatkozó készítette el a 2004. május 14-én

kelt ingatlan adásvételi előszerződést, melyben a felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az előszerződésben megjelölt beépítetlen területen létesítendő szabadidőközpont és társasház megépítése után egy 55,74m² alapterületű lakást az alpereseknek értékesít 15.210.000,-Ft eladási áron, továbbá kötelezettségvállalás történt e tekintetben, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésére 2004. június 30-áig sor kerül. Az előszerződést a felperes nevében a felperes bélyegzőjét használva a II.r. beavatkozó írta alá. A szerződéskötésnél az I.r. beavatkozó jelen volt, de az alpereseket a II.r. beavatkozó ügyvezetői minőségének megszűnéséről - holott arról általa is elismerten tudomása volt - nem tájékoztatta. A szerződés megkötésekor, annak 6.2. pontjában foglaltaknak megfelelően alperesek 4.500.000,-Ft-ot a felperes nevében fellépő II.r. beavatkozónak átadtak. Ezen összegből 1.521.000,-Ft foglalonak minősült. Az építkezés a kikötött időpontig nem fejeződött be, ezért az alperesek 2004. november 15-én az előszerződéstől elálltak és kérték a foglalo kétszeresének, valamint az előlegnek a visszafizetését. Az I.r. beavatkozó az elállást a II.r. beavatkozó nevében tudomásul vette 2004. december 15-i határidővel a foglalo és az előleg visszafizetésére ígéretet tett. Az alperesek 2005. május 25-i levélben ismételten felszólították felperest a teljesítésre, majd a teljesítés elmaradására tekintettel a felperes felszámolását kezdeményezték.

Felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a 2004. május 4-én megkötött ingatlan adásvételi előszerződés nem létezik, mivel a II.r. beavatkozó a megállapodás aláírásakor képviseleti jogosultsággal már nem rendelkezett.

Alperesek a kereset elutasítását kérték, arra hivatkoztak, hogy a megállapodást a közhiteles cégnyilvántartásban szereplő adatokban bízva kötötték meg, és I.r. beavatkozó sem tájékoztatta őket a II.r. beavatkozó képviseleti jogának megszűnéséről.

Az elsőfokú bíróság 2007. január 19-én kelt ítéletével a felperes keresetét elutasította. Ítélete indokolásában kifejtette, az alperesek a cégjegyzék alapján, illetve figyelemmel az I.r. beavatkozó tájékoztatásának hiányára nem tudhattak a II.r. beavatkozó képviseleti jogosultságának megszűnéséről. A társaságban maradó tagok ugyanis nem jelezték a II.r. beavatkozó tagsági, ügyvezetői jogviszonya megszűnését, hiszen a cég kölcsön ügyleteinek intézésével, a lakások kiajánlásával is megbízták, és az ellen sem tiltakoztak, hogy a megkezdett építkezést folytatta. A beavatkozó magatartása és az egyéb körülmények alapján az alperesekben az a képzet keletkezhetett, hogy arra jogosult személlyel kötnek megállapodást. Ugyan a cégjegyzék tartalmazta, hogy az ügyvezetők együttesen jegyzik a céget, de a laikus

alperesek ezen fogalom pontos tartalmával nem lehettek tisztában, ezért az előszerződés létező szerződésnek tekintendő.

A másodfokú bíróság 2007. június 21-én kelt ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és megállapította, hogy a peres felek által 2004. május 14. napján meghozott adásvételi szerződés érvénytelen. Ítélete indokolásában kifejtette, a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXIV.tv. (1997. évi Gt.) 39.§-ának /1/ bekezdése, illetve a cégnyilvántartásról, a cégnyilvánosságról és a bírósági cégeljárásról szóló 1997. évi CXLV. tv. (1997. évi Ctv./ 10.§ és 18.§-ából következően, figyelemmel a 2002/780-as elvi határozatban kifejtettekre is az ügyvezető személyében bekövetkező változás a társaság és a tagok viszonyában, valamint a cégbíróság irányában azonnal hatályos, harmadik személyek vonatkozásában pedig az ügyvezető bejegyzésének közzétételét követően, de visszamenőleges hatállyal. A cég azonban bizonyíthatja, hogy a harmadik személy tudott a változásról és így vele szemben a változás a tudomás szerzéstől hatályosul. A rendelkezésre álló tények alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy minden körülmény arra utalt, miszerint a II.r. beavatkozó a felperes képviselőjére jogosult volt. Ugyanakkor a másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem értékelte megfelelően, miszerint az előszerződés megkötésekor a közhiteles cégnyilvántartás adatai szerint a felperes cégjegyzékébe bejegyzett ügyvezetők csak együttesen voltak jogosultak a cég jegyzésére. Tényként állapítandó meg, hogy a per tárgyát képező előszerződés felperes részéről nem volt cégszerűen aláírva, mely a szerződés alaki hibájából adódó érvénytelenség eredményezi. Hivatkozott a másodfokú ítélet a 2004/1143.EBH. határozatban foglaltakra is, mely szerint ha a fél a perbeli jogviszony jogi minősítését illetően tévesen rossz jogcímet jelöl meg, azt a bíróság a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően minősítheti.

Felperes felülvizsgálati kérelmében tartalmilag a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, keresetének megfelelő határozat meghozatalát kérte. Hangsúlyozta, a felperesnek az adásvételi előszerződés megkötéséről tudomása nem volt, a céget képviselő az alperesekkel nem találkoztak. A Ptk.205.§ /1/ bekezdése értelmében a szerződés a felek egybehangzó kifejezésével jön létre. Cég esetén annak képviselője jogosult a szerződést megkötni. Képviselőnek a Ptk.220.§ /1/ bekezdése értelmében csak az minősül, akinek törvényen, hatósági rendelkezésen, alapszabályon, vagy meghatalmazáson alapuló képviselői joga van. Az álképviselő cselekménye a Ptk.221.§-a szerint a képviseltet nem köti. Az 1997. évi Ctv. 18.§-a /1/ bekezdése úgy rendelkezik, hogy a cégjegyzésre jogosultnak a cég nevében oly módon, illetve formában kell aláírnia, ahogy azt a hiteles cégaláírási nyilatkozat tartalmazza. A cégjegyzés módja a cégjegyzék adata. A II.r. beavatkozó

álképviselőkénti eljárása nem érvénytelen eljárás, hiszen ilyen módon akkor sem írhatott volna alá, ha ügyvezetői tisztsége fennáll.

Alperesek a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérték.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között bírálta felül és megállapította, hogy az az alábbiakra tekintettel jogsabálysértő.

Az okiratokkal alátámasztott tényállás szerint a II.r. beavatkozó az előszerződés 2004. május 14-i aláírásakor már nem volt a felperes ügyvezetője, ugyanakkor ebben az időpontban a cégjegyzék még ügyvezetőként tüntette fel. A perben eljáró bíróságok helyesen, az 1997. évi Ctv. 10.§ /1/ bekezdésében foglaltaknak, illetve az általuk hivatkozott legfelsőbb bírósági elvi határozatban foglaltaknak megfelelően foglaltak állást atekintetben, hogy a felperes a II.r. beavatkozó ügyvezetői tisztségének megszűnésére az alperesekkel szemben csak akkor hivatkozhatna alappal, ha e tény tartalmazó változást bejegyző végzés a Céglközönlönyben az előszerződés megkötésekor már közzétételre került volna, illetve ha a felperes bizonyítani tudta volna, hogy az alperesek a II.r. beavatkozó ügyvezetői minőségének megszűnéséről az előszerződés megkötésekor tudtak. A rendelkezésre álló adatok alapján azonban ez nem volt megállapítható.

Ugyancsak helyesen állapította meg a jogerős ítélet, hogy az alperesek nem hivatkozhatnak az 1997. évi Ctv.10.§ /1/ bekezdésében foglaltakra, miszerint nem volt tudomásuk a II.r. beavatkozó együttes cégjegyzési jogáról, hiszen ezt a tény, ezt a cégjegyzéki adatot az előszerződés aláírásakor a cégjegyzék tartalmazta. Annak tartalma laikusok számára is ismertnek tekintendő.

Az adott ügyben a felülvizsgálati eljárásban eldöntendő jogkérdés az volt, hogyha együttes cégjegyzési jog mellett csak egy cégjegyzésre jogosultnak minősülő személy írja alá a társaság nevében a szerződést, - jelen tényállás mellett az előszerződést - emiatt a szerződés, illetve az előszerződés alaki okból érvénytelen-e, avagy létre nem jött szerződésnek minősül.

Az adott tényállás mellett a Legfelsőbb Bíróság rögzíti, hogy a perbeli előszerződés csak írásban volt megköthető, figyelemmel a Ptk.365.§ /3/ bekezdésében, illetve a Ptk.208.§ /1/ bekezdésében írtakra. A Legfelsőbb Bíróság, figyelemmel a perben hivatkozott Gfv.VI.31.317/1996/8. számú határozatra utal arra is, hogy együttes cégjegyzési jog esetén csak egy cégjegyzésre jogosult (vagy kifelé annak minősülő személy) aláírásával szerződés nem jön létre. Az együttes cégjegyzési jog ugyanis azt jelenti, hogy az adott társaság nevében csakis két, vagy - a társasági szerződés

rendelkezési szerint - több cégjegyzésre jogosult együttes aláírásával jöhet létre érvényesen a szerződés. Az adott ügyben a tanúvallomásokból az állapítható meg, hogy a felperesnek az előszerződés megkötésekor a cégjegyzékben szereplő három ügyvezetője közül a II.r. beavatkozón kívüli másik két ügyvezetőnek az alperesekkel kötendő ügyletről tudomása nem volt, az előszerződés megkötésére irányuló akaratuk hiányzott. A szerződés - az előszerződés is - a Ptk. 205.§ /1/ bekezdése értelmében „a felek akartának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre.” Az adott tényállás mellett nem állapítható meg a felperes, annak együttes képviselőjére, cégjegyzésére jogosultak részéről az ügyleti akarat. Ezért a Legfelsőbb Bíróság a felperesi keresetnek megfelelően megállapította, hogy a per tárgyát képező szerződés nem jött létre.

A fent kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a rendelkező rész szerinti döntését a Pp.275.§-ának /4/ bekezdése alapján hozta meg.

A felperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp.78.§ /1/ bekezdése alapján kötelezte egyetemlegesen az alpereseket a felperes felülvizsgálati perköltségének megfizetésére.

Budapest, 2008. január hó 30. napján.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke, Dr.Vezekényi Ursula sk. előadó bíró, Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk. bíró.

A kiadmány hitelül:

(.....)
Szécsiné Horváth Ildikó
bíróági tisztviselő